

Exposé

Doppelhaushälfte in Geretsried

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Ausbaupotenzial und Garten in ruhigem Wohngebiet



Objekt-Nr. OM-415390

Doppelhaushälfte

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
E. Mokros

Griegweg 23a
82538 Geretsried
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	397,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine teilrenovierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1970 auf einem 397 m² großen Grundstück.

Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss. Zusätzlich bietet das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial. Im Kellergeschoss steht ein ausgebauter, beheizter Hobbyraum zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Wohnzimmer mit Eichestäbchenparkett, eine Küche, ein separates WC sowie eine Abstellkammer. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zum Garten. Das Haus verfügt über zwei Gärten: einen Vorgarten sowie einen größeren Garten im hinteren Bereich mit ca. 16 qm Terrasse – ideal zum Entspannen oder für Familienaktivitäten.

Im Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC und der Zugang zum Balkon. Der Boden aller Zimmer auf dieser Etage wurde 2018 mit Vinylboden erneuert.

Das Dachgeschoss beherbergt derzeit einen großen Raum mit Fenster, ist jedoch noch unbeheizt und bietet vielseitige Ausbaumöglichkeiten.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Heizungs-, Wasch- und Abstellräumen ein ausgebauter, beheizter Hobbyraum mit Vinylboden und Fenster (Lichtschacht), der aktuell als Jugendzimmer genutzt wird.

Zum Haus gehören eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt davor. Die Garage ist renovierungsbedürftig, der Kaufpreis hierfür beträgt 10.000 €.

Die Immobilie wird derzeit noch von der Eigentümerin selbst bewohnt, die sich verkleinern möchte und einen zeitnahen Auszug nach Verkauf anstrebt.

Flächenangaben:

Die Wohnfläche beträgt ca. 104 m² und beinhaltet eine anteilig (25 %) angerechnete Terrasse und Balkon.

Zusätzlich stehen ca. 49 m² Nutzfläche im Keller sowie ca. 35 m² Nutzfläche im unbeheizten Dachgeschoss zur Verfügung.

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Bad befinden sich teilweise Dachschrägen.

Alle Flächenangaben beruhen auf einer eigenen Berechnung und erfolgen ohne Gewähr.

Ausstattung

- Großteil der Fenster ca. 2014 erneuert (Dreifachverglasung)
- Außenfensterbänke aus Granit
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Vinylboden im Obergeschoss (2018)
- Einbauküche (ca. 2010)
- Beheizter Hobbyraum im Keller mit Fenster (Lichtschacht)
- Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial (derzeit unbeheizt)
- Terrasse sowie mehrere Gartenbereiche

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet, dem sogenannten Musikerviertel in Geretsried, das für seine familienfreundliche Atmosphäre bekannt ist.

Schulen (Grundschule und Hauptschule), Kindergärten, Supermarkt, Apotheke, Restaurants, Kirche sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für Familien mit Kindern, die eine ruhige Umgebung mit guter Infrastruktur schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorderer Garten

Exposé - Galerie



Vorderseite Haus mit Einfahrt



Großer Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Jugendzimmer

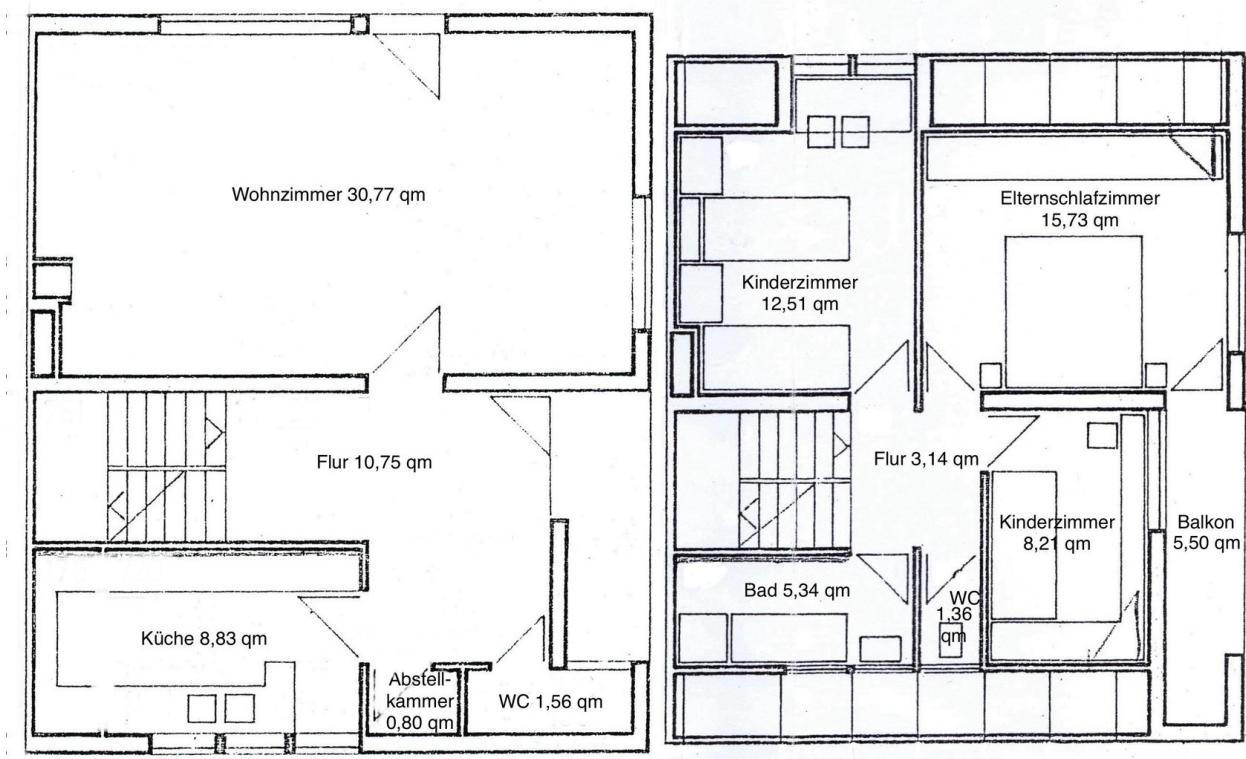


Badezimmer

Exposé - Galerie



Hobbyraum Kellergeschoß



Erdgeschoss

1. Obergeschoss

Exposé - Galerie

